PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

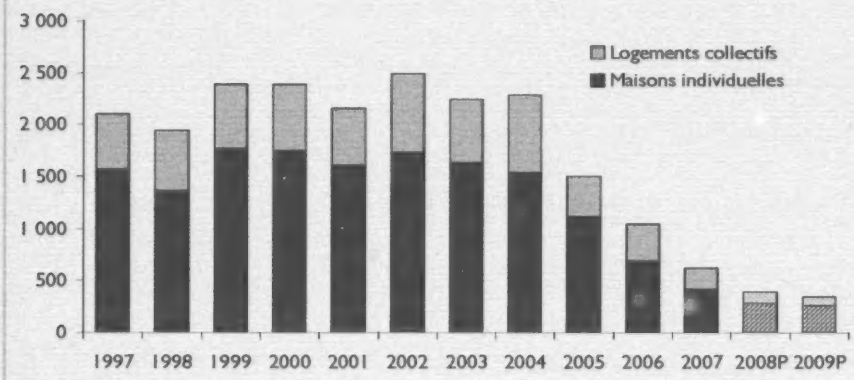
Marché du neuf

La construction continue de ralentir

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le rythme de la construction résidentielle modérera son allure de 14 % en 2009 et touchera son niveau le plus bas depuis 1984. Le total des mises en chantier d'habitations sera inférieur à 350. La demande se contractera dans toutes les catégories de logements. Les constructeurs couleront les fondations de 255 maisons individuelles en 2009 : il s'agira là d'un repli de 9 % par rapport à 2008. Le solde migratoire négatif et le choix plus grand sur le marché de la revente sont parmi les facteurs qui pèseront sur la demande de

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations vont chuter



Source : prévisions de la SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction continue de ralentir

2 **Marché de la revente**
Moins de transactions en 2008

3 **Tendances économiques**
Les départs sont plus nombreux
Les pertes d'emplois sont moins importantes
Taux hypothécaires

5 **Resumé des previsions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

logements neufs l'an prochain. Le niveau des mises en chantier d'habitations se stabilisera en 2010 et s'améliorera très légèrement au cours des deux années suivantes.

Il est facile de trouver des terrains à vocation résidentielle dans la RMR de Windsor. Le prix moyen des logements neufs restera de loin supérieur à celui des unités existantes. L'Indice des prix des logements neufs, qui mesure la variation du prix de propriétés semblables sur le même type de terrains, a diminué de 2 % dans la RMR en 2007, sous l'effet d'une baisse du coût des terrains et de la main-d'œuvre. En 2008, il est demeuré stationnaire. Pendant ce temps, le prix moyen des maisons individuelles neuves s'est accru, car ce type d'habitation fait l'objet d'une plus forte demande. Le marché haut de gamme (logements de plus de 300 000 $), qui reste animé, fera grimper le prix moyen à 340 000 $ en 2009.

Le nombre de maisons – individuelles et jumelées – achevées mais invendues augmente depuis deux ans : il est passé d'une moyenne de six logements, au cours des huit premiers mois de 2006, à une moyenne de 70 logements, durant la période correspondante en 2008. L'apathie du marché incite peut-être certains constructeurs d'habitations à se tourner vers le marché de la rénovation ou vers la construction non résidentielle.

Les mises en chantier de logements collectifs reculeront à nouveau en 2009. Comme le taux d'inoccupation est élevé, la construction d'immeubles locatifs se limitera à quelques quadruplex. Le nombre de copropriétés commencées sera limité, lui aussi, puisque la demande est négligeable en comparaison de l'offre. La majorité des nouveaux logements collectifs seront des maisons en rangée en propriété absolue, qui occupent un créneau dans la région.

Marché de la revente

Moins de transactions en 2008

Les ventes de logements existants fléchiront à Windsor-Essex en 2009, quoique plus lentement qu'au cours des deux années précédentes. De 2008 à 2009, le volume des transactions conclues par l'entremise de la chambre immobilière de Windsor-Essex régressera de 6 % pour se chiffrer à 4 300. Les bas taux hypothécaires et les prix abordables serviront de piliers au marché de la revente.

Le nombre de nouvelles inscriptions, qui mesure l'offre, restera élevé. Il le sera un peu plus encore en 2009 qu'en 2008, puisqu'il progressera d'un peu moins de 2 % pour atteindre 11 400. Le volume des nouvelles inscriptions a atteint un pic en 2006. Étant donné que la hausse du prix des logements était alors supérieure au taux d'inflation, bien des propriétaires-occupants ont décidé de mettre leur habitation en vente. Les inscriptions augmenteront en 2009, car le marché de l'emploi de Windsor continue de se détendre.

Afin de déterminer si un marché est serré ou non, on se sert du rapport ventes-nouvelles inscriptions

Figure 2

Baisse des ventes et des prix sur le marché de la revente en 2009

Sources : chambre immobilière de Windsor-Essex; prévisions de la SCHL.

[1] Dans la région de Windsor-Essex, un RVNI inférieur à 45 % indique que le marché est favorable aux acheteurs, alors qu'un RVNI oscillant entre 45 et 55 % est caractéristique d'un marché équilibré. Dans un marché acheteur, les prix fléchissent, tandis que dans un marché équilibré, la progression des prix suit l'évolution du taux d'inflation.

(RVNI)[1]. À Windsor, celui-ci est à la baisse depuis qu'il a culminé, en 2002. Comme l'offre supplantera la demande en 2009, le RVNI s'établira en moyenne sous la barre des 40 %, si bien que le marché de la revente de Windsor-Essex favorisera encore les acheteurs au début de 2009. Dans le sillage du ralentissement observé sur ce marché au cours des dernières années, le prix de revente moyen va diminuer. En raison des rudes négociations qui seront engagées par un petit nombre d'acheteurs, il descendra à 157 500 $ en 2009. La maison de style ranch sera le type d'habitation qui se vendra le mieux dans des secteurs tels que South Windsor et LaSalle, où l'achat d'une propriété demeure intéressant.

Tendances économiques

Les départs sont plus nombreux

Dans la RMR de Windsor, la migration nette reste négative. Chaque année, depuis 2004, les personnes qui quittent Windsor sont plus nombreuses que celles qui s'y installent. Il en sera de même en 2009, car on prévoit une perte nette de près de 1 700 habitants. Puisque les locataires sont plus mobiles que les propriétaires, le marché locatif est le premier à subir le contrecoup de cette perte migratoire.

À Windsor, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a atteint 12,8 % en octobre 2007, et on s'attend à ce qu'il demeure élevé en 2008. La hausse du taux de chômage chez les jeunes, les résidents qui quittent la région pour trouver du travail ailleurs et la concurrence venant des logements pour propriétaires-occupants comptent parmi les facteurs qui expliquent le haut taux d'inoccupation. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait descendre à 768 $ en octobre 2008, car les propriétaires-bailleurs s'abstiennent de majorer les loyers pour essayer de conserver leurs locataires.

Afin d'attirer de nouveaux résidents, des efforts sont faits dans la région de Windsor-Essex pour faire la promotion de la région auprès des adultes ayant atteint l'âge de la retraite. Les visiteurs et les résidents vantent les attraits de la région : nombreuses possibilités de loisirs, logement abordable et climat tempéré.

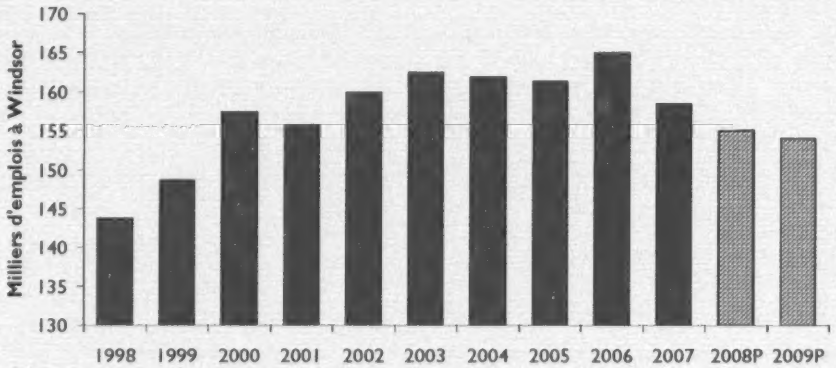
En raison de l'évolution du mode de vie des Canadiens, la taille des ménages diminue. Selon les données du Recensement de 2006, les ménages de la RMR de Windsor comptaient en moyenne 2,72 membres cette année-là, et ce nombre devrait descendre à 2,52 d'ici 2026. Cette statistique révèle le besoin de produire des logements de plus petite taille. À Windsor, la part des maisons individuelles au sein du parc immobilier est supérieure à celle observée dans tous les autres grands centres urbains du Sud de l'Ontario. En se fondant sur des projections, on constate que le groupe des 55-64 ans formera le principal bassin de consommateurs dans la région au cours des prochaines années. Sur le marché du neuf, la maison individuelle demeurera le type de logement le plus recherché.

Les pertes d'emplois sont moins importantes

L'emploi constitue l'un des piliers de la demande de logements. En 2009, on prévoit que le nombre d'emplois va reculer de moins de 1 % dans la RMR de Windsor, pour se fixer à 154 000.

Figure 3

L'emploi continue de fléchir



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active); prévisions de la SCHL

La région de Windsor profitera des crédits fédéraux de 315 millions de dollars qui ont été alloués récemment au programme universitaire de recherche et d'innovation dans le domaine de l'automobile. Plusieurs secteurs d'activité, dont le commerce de détail, les soins de santé, l'aide sociale et les services d'enseignement, ont commencé à montrer des signes de redressement.

Pour continuer sur une note optimiste, la région de Windsor s'est classée première dans le palmarès des petites villes d'avenir en Amérique du Nord (population de 101 000 à 500 000 habitants). Elle est par ailleurs arrivée quatrième au chapitre des villes affichant le meilleur potentiel économique.

La grande inauguration du casino Caesars a produit des retombées positives et, bien que les congrès soient réservés deux ans à l'avance, Windsor est maintenant en position de rivaliser avec d'autres pour obtenir de gros événements. Le nouvel hôtel, le centre des congrès et la salle de spectacle affichent complet, ce qui favorisera le début d'une reprise dans les secteurs des services et du tourisme.

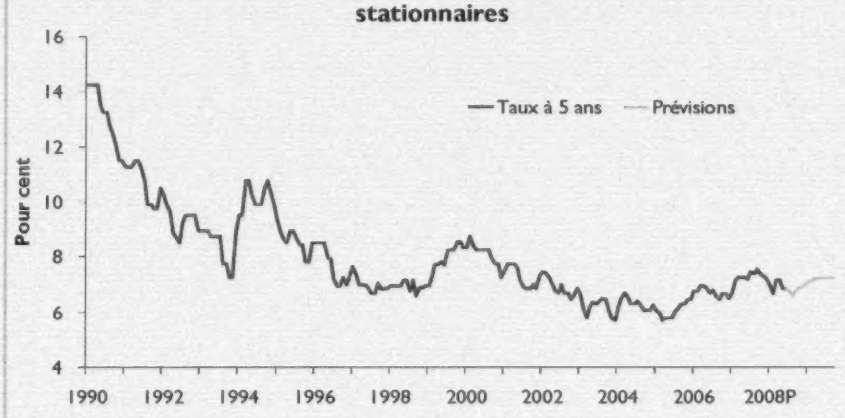
La modernisation proposée des installations frontalières, au coût de 1,6 milliard de dollars, créera beaucoup d'emplois à court terme dans le secteur de la construction. Cela fera monter le niveau de confiance des consommateurs – à la baisse dans la région. Cependant, il faudra gravir de nombreux échelons administratifs avant de voir la première pelletée de terre, vers la fin de 2009.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2008							
	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	5 661	5 047	4 987	4 600	-8	4 300	-7
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	11 297	11 802	11 718	11 200	-4	11 400	2
Prix moyens S.I.A.® ($)	163 001	164 123	163 215	160 000	-2	157 500	-2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 110	692	417	280	-33	255	-9
Logements collectifs	386	353	197	108	-45	88	-19
Jumelés	96	50	48	28	-42	20	-29
Maisons en rangée	182	90	83	50	-40	30	-40
Appartements	108	213	66	30	-55	38	27
Tous types de logement confondus	1 496	1 045	614	388	-37	343	-12
Prix moyen ($)							
Logements individuels	234 959	252 302	285 819	315 000	10	340 000	8
Prix médian ($)							
Logements individuels	189 900	210 470	259 000	285 000	10	300 000	5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	-0,1	-2,1	0,6	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	10,3	10,4	12,8	13,3	0,5	10,9	-2,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	780	774	773	768	-	778	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	161 300	165 100	158 400	155 000		154 200	
Croissance de l'emploi (%)	-0,4	2,4	-4,1	-2,1	-	-0,5	-
Taux de chômage (%)	7,9	9,0	9,3	9,6	-	9,3	-
Migration nette [1]	-1 199	-1 499	-1 774	-1 700		-1 679	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64337_2008_B02